

生産緑地地区の指定 について

“緑うるおう豊かな都市環境の形成を目指して”



※平成31年1月より生産緑地指定面積要件が300㎡以上となりました。

静岡市

1 生産緑地地区ってどんな地区？

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地等の農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度です。

2 指定するための基準はあるの？

生産緑地地区は、次の(1)から(6)に掲げる基準を満たす一団の農地等について、土地所有者の意向(申し出)をもとに、市が都市計画の手続きを経て指定します。

ただし、生産緑地地区の指定には、当該農地の所有者その他関係権利者※全員の同意が必要です。

※「所有者その他関係権利者」とは

- ① 所有権を有する者
- ② 対抗要件を備えた地上権又は賃借権を有する者
- ③ 登記した永小作権、先取特権、質権、抵当権を有する者
- ④ ①～③に掲げる権利に関する仮登記、差押えの登記の登記名義人
- ⑤ 当該土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

(1) 現に農業の用に供されていること

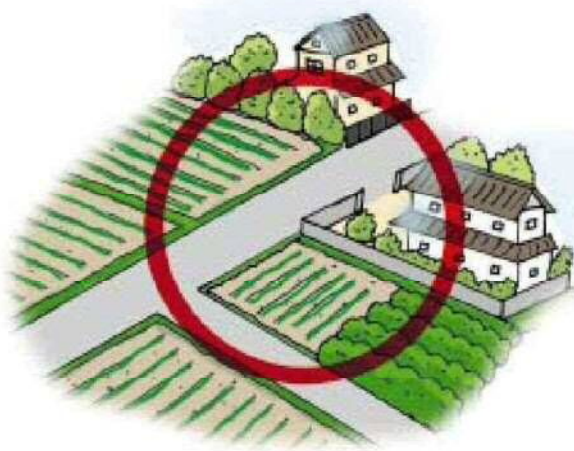
耕作の目的に供されている土地(休耕地も含む。)をいいます。ただし、農地の転用の届出がされている土地(農業を営むために必要な施設等の設置による場合は除く。)は、指定することができません。

(2) 公害又は災害の防止や良好な生活環境形成に相当の効用があること

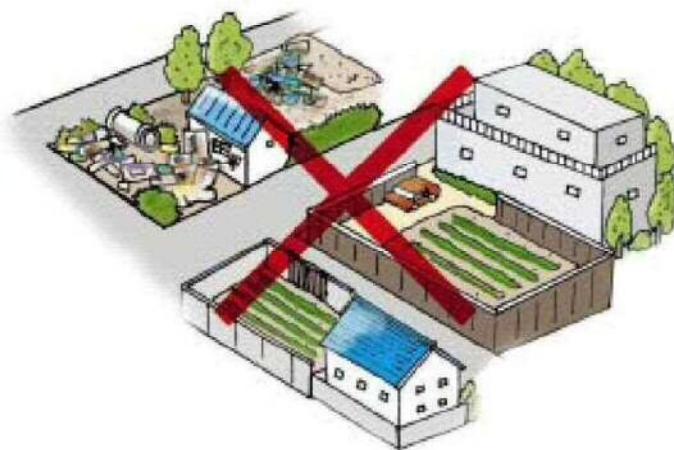
見通しができない塀で囲まれていたり、適正に農地としての管理がされていない土地については指定できません。

(3) 公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること

将来、公園や緑地などの公共性、公益性の高い施設に活用することが可能な土地をいいますが、公共施設の予定地として決めるものではありません。



営農されていて、緑地機能が高い状態



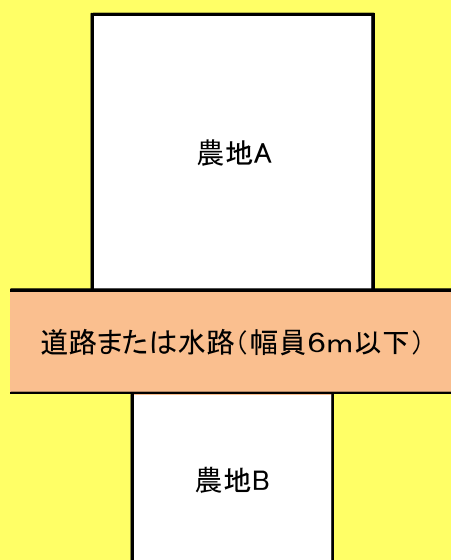
塀で囲まれていたり、適正に管理されていない状態

(4) 一団の農地の面積が300㎡以上であること

一団とは、一体的な地形のまとまりを有している状態をいい、幅員6m以下の道路や水路が介在する場合であっても、一団の農地として認められます。

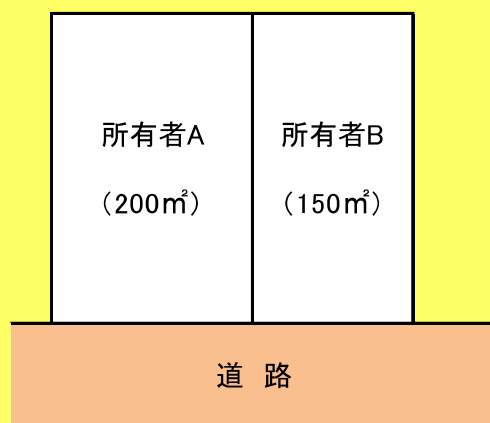
また、隣接する他の人の農地と合わせて300㎡以上でも構いません。

例①



※ 幅員6m以下の道路や水路が介在した場合であっても、農地Aと農地Bは一団の農地として認められます。
ただし、当該道路や水路の部分は、面積に含むことはできません。

例②



※ 所有者Aの農地と所有者Bの農地と合わせて300㎡以上であれば、一団の農地として認められます。
[左図の場合]
 $(A)200\text{㎡} + (B)150\text{㎡} = 350\text{㎡} \geq 300\text{㎡}$
のため、認められます。

※道路に接していなくても指定できます。

(5) 農業の継続が可能であること

農作物等の育成に必要な水源の確保など、耕作が続けられる状況が保たれていることをいいます。

(6) 都市拠点(JR静岡駅、東静岡駅、清水駅周辺)の区域に含まれていないこと

「静岡市立地適正化計画」に定める集約化拠点形成区域のうち、都市拠点とされる静岡駅周辺地区、東静岡駅周辺地区、清水駅周辺地区に含まれていないことをいいます。

3 指定されるとどうなるの？

生産緑地地区に指定されると、農地としての適正な管理、保全が義務付けられ、建築物の建築や宅地の造成等、農地以外の利用が基本的にできなくなります。（これを「行為の制限」といいます。）

ただし、次の(1)から(5)に掲げる施設で農業を営むために必要な施設の設置又は管理のための行為で、生活環境の悪化をもたらすおそれがないと認められるもの、また、次の(6)から(8)に掲げる施設で当該生産緑地の保全に著しい支障を及ぼすおそれがないと認められるものについて、市の許可を受けて行うことができます。（(1)と(2)については、床面積又は築造面積が90㎡以下の場合には手続き不要）

(1) 農産物の生産又は集荷の用に供する施設

ビニールハウス、温室、育苗施設、集荷施設等をいいます。

(2) 農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設

サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等の収納施設等をいいます。

(3) 農産物の処理又は貯蔵に必要な共同施設

選果場、ライスセンター等をいいます。

(4) 農業に従事する者の休憩施設

農作業の準備、休養に必要なあずまや、休憩所等をいいます。

(5) 市民農園のために必要な一定の施設

管理事務所、管理用具置場、駐車場等をいいます。

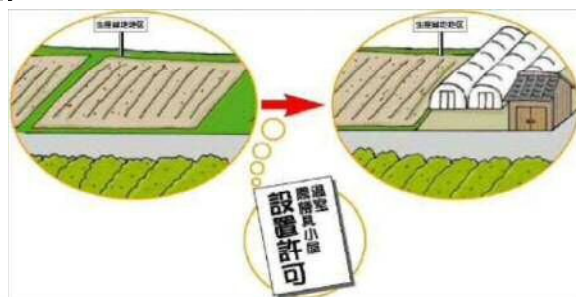
(6) 生産緑地内で生産された農作物等を主たる原材料とする製造・加工施設

(7) 生産緑地内で生産された農作物等又は(6)で製造・加工されたものを販売する施設

(8) 生産緑地内で生産された農作物等を主たる材料とするレストラン

(6)～(8)の施設の設置については下記条件が付きます。

- ・ 残る農地面積が300㎡以上
- ・ 施設の規模が全体面積の20%以下
- ・ 施設設置及び管理者が生産緑地の主たる従事者(主たる従事者を含む任意組合なども可)
- ・ 原材料は、生産緑地内及び市内で生産されたものが5割以上



また、生産緑地地区の指定を受けた農家（農地）等は、

- ① 営農活動を継続して行うために、市長に対して、生産緑地を農地として管理するために必要な助言、土地の交換のあっせん等の援助を求めることができます。
- ② 市街化区域内の農地であっても固定資産税及び都市計画税が、一般農地としての評価及び課税となります。

4 買取り申し出の制度ってなに？

生産緑地地区に指定された農地について、次のいずれかに該当する事情等により、営農の継続が困難又は不可能となった場合については、市に対して当該農地の買取りを申し出ることができます。

また、買取りの申し出ができる農地の規模については、営農継続が可能な面積（300㎡以上）を確定して、その残りの部分のみでも構いません。

- (1) 生産緑地地区に指定されてから30年を経過したとき。
- (2) 農業の主たる従事者が死亡したり、身体的・精神的障害等[※]により、農業に従事することが不可能となったとき。

※ 「身体的・精神的障害等」とは

- ① 両眼の失明
 - ② 精神の著しい障害
 - ③ 神経系統の機能の著しい障害
 - ④ 胸腹部臓器の機能の著しい障害
 - ⑤ 上・下肢の全部若しくは一部の喪失又はその機能の著しい障害
 - ⑥ 両手足（指）の全部若しくは一部の喪失またはその機能の著しい障害
 - ⑦ ①～⑥の障害に準ずる障害
 - ⑧ 1年以上の入院その他の事由により農業に従事することができなくなる故障（「その他の事由」とは、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム等に入所する場合や著しい高齢となり運動能力が著しく低下した場合等をいいます。）
- ただし、いずれの障害等においても医師の診断書又は院長の証明書等が必要です。

※同一農業従事者の同じ理由による複数回の買取り申し出はできません。

買取りの申し出を行うと、市は、1ヶ月以内にその生産緑地を時価で買い取るか又は買い取らないかを、所有者に通知することになります。

『買い取る場合』所有者と価額の協議に入ります。

『買い取らない場合』他の営農者に対して、あつせんに努めます。

ただし、申し出の日から3ヶ月以内にあつせんが成立しなかったときは、行為の制限が解除され、土地の転用が可能となります。

5 農業の主たる従事者とは誰のこと？

生産緑地地区の農業経営に欠くことのできない主要な働き手である者（市民農園の場合は、当該農園を運営を又は管理する者）をいいます。

また、農業は家族を中心とした共同経営（夫・妻・息子等）が多いため、次に掲げる者についても、主たる従事者となります。

- (1) 経営主が65歳未満の場合は、その経営主の年間従事日数の8割以上従事する共同経営者
- (2) 経営主が65歳以上の場合は、その経営主の年間従事日数の7割以上従事する共同経営者



6 指定の申し出はどうすればできるの？

生産緑地地区の指定を希望される方は、次に掲げる書類を市に提出していただきます。

(1) 生産緑地地区指定希望申出書（様式第1号）

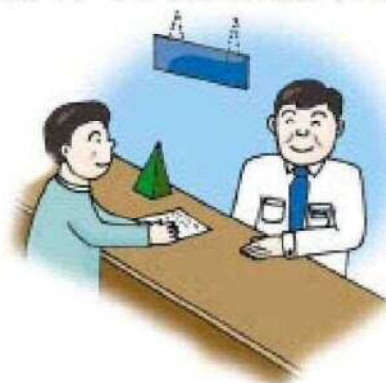
[添付書類]

- ア 位置図（申出する位置がわかる地図）
- イ 公図の写し（土地区画整理事業区域で仮換地が指定されている農地等については、仮換地指定証明書及び仮換地指定図の写し）
- ウ 土地登記簿謄本（全部事項証明書）
※ 必要に応じて実測図（一筆の土地の一部を指定したいとき、又は登記簿面積が300㎡未満だが実測で300㎡以上の場合）
- エ 現況の写真（現在の農地等の状況がわかる程度で、できるだけ全景が入るようにしてください。）

(2) 生産緑地地区指定同意書（様式第2号）

[添付書類]

- ア 関係権利者全員の印鑑登録証明書
（法人にあっては、これに類する印鑑証明書）



7 生産緑地地区の全体の仕組みは以下のようになっています。

